



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

394-1836X111

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 9 de diciembre del 2015.

DIP. ADOLFO TOLEDO INFANZÓN.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
LXII LEGISLATURA H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
P R E S E N T E

La que suscribe, DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática en la LXII Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 67, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca y 70 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, me permito someter a consideración de esta Asamblea, LA INICIATIVA DE LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE OAXACA.

Basando mi iniciativa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años, se ha incrementado la actividad de los agentes inmobiliarios en nuestro Estado, en virtud de la demanda de venta o adquisición de predios y bienes inmuebles, ya sea para la construcción tanto de viviendas, venta o renta de casas, locales comerciales o edificios para oficinas, etc.

La construcción de vivienda, proyectos y desarrollos turísticos igualmente han experimentado mayor inversión y crecimiento representando en la actualidad, uno de los pilares que sostienen la economía de Oaxaca, y que incluso debido al rápido crecimiento que el mercado del sector de bienes raíces ha tenido en la Zona costera del Estado, como lo es Puerto Escondido, Huatulco y Valles Centrales, así como del sector comercial e industrial, nuestro Estado se está posicionado como uno de los principales destinos de inversión tanto nacional como extranjera.



De esta manera, se ha generado una demanda cada vez más creciente de bienes inmuebles, por lo que se recurre al mercado inmobiliario para satisfacer sus requerimientos de infraestructura, mediante la celebración de operaciones de compraventa o arrendamiento, y que en la actualidad se realizan a través de empresas prestadoras de servicios relacionados, como la consultoría o intermediación profesional en materia inmobiliaria, que carecen de regulación alguna.

Por tal motivo, se pretende dotar de mayor certidumbre jurídica a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado, con lo cual se protege el interés general implicado en las mismas y se fomenta el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario. Como ya acontece en otros estados de nuestro país y de algunos países de América Latina, en donde se han regulado las actividades de los intermediarios inmobiliarios, no sólo para proteger el patrimonio de los que intervienen directamente en su contratación, sino también para aumentar la eficiencia del mercado, incrementando con ello la confianza y seguridad de los consumidores e inversionistas, mejorando la calidad de los servicios que éstos reciben.

Así en ese sentido, se propone incorporar como requisito para que puedan operar los agentes inmobiliarios su inscripción en el Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios, y la obtención de la acreditación correspondiente, por parte de la Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico, quien será la rectora del cumplimiento de la ley que se presenta, pues ésta deberá de recibir y analizar las solicitudes y en su caso otorgar la acreditación como agentes inmobiliarios autorizados, de igual manera será la encargada de realizar los programas de capacitación para los agentes inmobiliarios. Con la presente iniciativa se busca que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo, ética, con base en conocimientos técnicos y debidamente acreditados, sin ningún riesgo en perjuicio de los contratantes de estos servicios; así como fomentar la generación y consulta de información relacionada con los prestadores y servicios inmobiliarios por parte de los usuarios.

En mérito de lo anterior, someto a consideración de este H. Pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa de ley:



LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE OAXACA.

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y observancia general y tienen por objeto establecer las bases para que los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad en el Estado, a fin de que ésta se lleve a cabo bajo los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Acreditación: la acreditación otorgada por la Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico, para ejercer la función de agente inmobiliario en el Estado;
- II. Agente inmobiliario: la persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a asesorar o intervenir como mediador en la realización de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;
- III. Ley: la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Oaxaca;
- IV. Operaciones inmobiliarias: Aquéllas relacionadas con la asesoría, desarrollo, promoción, administración, opinión sobre su valor, intermediación o corretaje de la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como de localización o administración de los mismos a cuenta de terceros.
- V. Padrón: el Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- VI. Programa: el programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios; y
- VII. Secretaría: la Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico.



Artículo 3. Las personas físicas que lleven a cabo operaciones inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad no estarán obligadas en los términos de la presente Ley. Lo mismo aplica para las personas morales cuya actividad comercial preponderante no sea la prestación de operaciones inmobiliarias.

Artículo 4. En lo no previsto por el presente ordenamiento serán de aplicación supletoria las disposiciones contenidas en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

Capítulo II Obligaciones y ética de los agentes inmobiliarios

Artículo 5. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios:

- I.- Brindar la asesoría legal necesaria a los clientes, ayudando a prevenir cualquier acción dañina al público;
- II.- Actuar conforme al Código ética que la Secretaría emita para tal efecto y con total compromiso en su desempeño;
- III. Tramitar su inscripción en el Registro, y revalidarla;
- IV.- Mantener actualizada la información que en ella se encuentre, dando aviso oportuno a la Secretaría de cualquier cambio o modificación de sus datos;
- V.- Contar con la debida capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- V.- Tener conocimientos sobre la legislación y disposiciones jurídicas federales y estatales relativas a la propiedad inmobiliaria;
- VI.- Dar las facilidades necesarias para que la Secretaría lleve a cabo las visitas de inspección y vigilancia;
- VII.- Celebrar un contrato de prestación de servicios por cada asunto que atienda, asignándole un número progresivo en su libro respectivo;
- VIII.- Coadyuvar con la Secretaría en el ejercicio de sus funciones;
- IX.- Llevar un libro de registro de los contratos celebrados el cual contemple el número de contrato, la fecha, domicilio del contratante, tipo de operación inmobiliaria, ubicación del inmueble, y cualquier otro que considere necesario para la identificación, y
- X.- Las demás contenidas en la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 6.- Los agentes inmobiliarios deberán conducirse con ética, apego a la verdad y



honestidad en todo acto o hecho vinculado a las operaciones inmobiliarias, independientemente del carácter o calidad con la que se ostenten desde el principio y hasta la conclusión de la operación inmobiliaria, evitando los hechos o conductas que pudieran desacreditar la actividad.

Capítulo III Competencia de la Secretaría

Artículo 7. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde al Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir, analizar y resolver sobre las solicitudes para la acreditación, renovación, modificación y reposición de la acreditación de los agentes inmobiliarios en el Estado, en su caso expedir el documento correspondiente;;
- II. Tener a su cargo el Padrón y hacerlo de conocimiento público en los términos de la ley de la materia;
- III. Proporcionar programas de capacitación y actualización obligatorios dirigidas a los agentes inmobiliarios inscritos, los cuales tendrán por objeto actualizar los conocimientos de los agentes inmobiliarios;
- IV. Coordinarse con las demás dependencias y entidades de la administración pública estatal y con los ayuntamientos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley;
- V. Proponer convenios para la formulación y ejecución del programa;
- VI. Implementar y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios de los servicios que presten los agentes inmobiliarios con acreditación o quienes se ostenten como tales sin serlo;
- VII. Realizar visitas de verificación o inspección para comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ley;
- VIII. Aplicar las sanciones previstas en el presente ordenamiento; y
- IX. Las demás que establezca esta Ley y otros ordenamientos legales.



Artículo 8.- Para el cumplimiento de lo establecido en la fracción III del artículo 7, la Secretaría diseñará un Plan semestral en el cual contemple los temas y cursos, procurando su debida publicidad para que los agentes inmobiliarios inscritos puedan participar en dichos programas.

Capítulo IV Acreditación del agente inmobiliario

Artículo 9. Los agentes inmobiliarios podrán llevar a cabo operaciones inmobiliarias, a cambio de una remuneración y siempre que cuenten con la debida acreditación y licencia a que se refiere el artículo 13 de la presente Ley.

Artículo 10. Para obtener la acreditación, las personas físicas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, a la que se deberá anexar:

- I. Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
- II. Comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes;
- III. Comprobante de domicilio;
- IV. Carta de antecedentes penales; y
- V. Carta de aceptación para el cumplimiento del programa a que se refiere la presente Ley, el cual deberá cumplir cuando mínimo con 40 horas de los cursos de capacitación oficiales impartidos por la Secretaría.

Artículo 11. Para obtener la acreditación, las personas morales deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, a la que tendrán que anexar los siguientes documentos:

- I. Copia certificada de su acta constitutiva;
- II. Comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes;
- III. Comprobante de domicilio;



IV. Acreditar la ubicación de su domicilio fiscal y, en su caso, de las diferentes sucursales; y

V.- Carta de aceptación para el cumplimiento del programa a que se refiere la presente Ley, el cual deberá cumplir cuando mínimo con 40 horas de los cursos de capacitación oficiales impartidos por la Secretaría.

Artículo 12. Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, la Secretaría analizará la documentación y resolverá sobre la solicitud presentada.

Artículo 13- La acreditación que expida la Secretaría será intransferible y tendrá vigencia durante dos años.

Artículo 14. La acreditación deberá estar visible en el establecimiento donde el agente inmobiliario ejerza su actividad. Y deberá mostrarla al interesado siempre que le sea requerida, con motivo del ejercicio de su actividad.

Capítulo V Modificación, renovación o reposición de la acreditación

Artículo 15. La Secretaría podrá modificar la acreditación por el cambio en la razón social o denominación, o por el cambio de domicilio del agente inmobiliario.

Artículo 16. El agente inmobiliario deberá solicitar la modificación de la acreditación en un plazo que no exceda de quince días hábiles, contados a partir de que se presente alguno de los supuestos previstos en esta Ley.

Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de quince días hábiles, la Secretaría analizará la documentación, practicará las visitas de verificación que considere necesarias y resolverá sobre la solicitud presentada.

Artículo 17. El agente inmobiliario tiene la obligación de renovar cada dos años la



acreditación. Para ello, deberá presentar por escrito ante la Secretaría la solicitud de renovación, con una anticipación de treinta días hábiles anteriores al vencimiento de la acreditación.

A la solicitud se deberá acompañar:

- I. La acreditación original sujeta a renovación;
- II. Carta de antecedentes penales; y
- III. Constancia que acredite el cumplimiento del programa a que se refiere la presente Ley.

En caso de variación de algún dato contenido en los documentos entregados al momento de otorgarse la acreditación, se deberá presentar documento actualizado.

Artículo 18. El agente inmobiliario deberá solicitar la reposición de la acreditación ante la Secretaría, cuando la misma haya sido extraviada, robada o sufrido deterioro grave.

La solicitud deberá presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha que se haya percatado del extravío, del robo o del deterioro de la acreditación.

Artículo 19. Para obtener la reposición de la acreditación, el agente inmobiliario deberá presentar una solicitud por escrito ante la Secretaría, con los documentos siguientes:

- I. Autorización original, en los casos de deterioro grave; o
- II. Acta de hechos o denuncia por el robo, expedida por la Fiscalía General de Justicia del Estado.

Artículo 20. Recibida la solicitud, en un plazo no mayor de quince días hábiles, la Secretaría analizará la documentación y resolverá sobre la solicitud presentada.

Capítulo VI Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios

Artículo 21. Se crea el Padrón, a fin de proporcionar certeza y seguridad jurídica a las



operaciones que se realicen con los bienes inmuebles y a los usuarios de los servicios inmobiliarios. El Padrón estará a cargo de la Secretaría.

El Padrón se integrará con el listado de los agentes inmobiliarios.

El Padrón será público, y cualquier persona podrá solicitar información con base en el reglamento de la presente Ley y previo el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 22. La Secretaría implementará un sistema informático para el Padrón, al cual deberán tener acceso permanente los entes públicos y la ciudadanía.

Capítulo VII Programa

Artículo 23. El programa tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los agentes inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de las actividades en materia de servicios inmobiliarios.

Artículo 24. El programa contendrá cuando menos los siguientes temas:

- I. La planeación del territorio;
- II. La legislación relativa a las operaciones inmobiliarias;
- III. Trámites administrativos y de gestión; y
- IV. Obligaciones fiscales relacionadas con las operaciones inmobiliarias, transmisión de la propiedad y uso de los inmuebles.

Las especificaciones del programa, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el reglamento de esta Ley.

Capítulo VIII Visitas de verificación o inspección

Artículo 25. La Secretaría podrá realizar visitas en el domicilio de los agentes inmobiliarios, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ley, conforme a las siguientes reglas:



- I. Sólo se practicarán las visitas por mandamiento escrito de autoridad administrativa, en el que se expresará:
 - a) El nombre de la persona que deba recibir la visita. Cuando se ignore el nombre de ésta, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;
 - b) El nombre de los servidores públicos que deban efectuar la visita, los cuales podrán ser sustituidos, aumentados o reducidos en su número, en cualquier tiempo por la autoridad administrativa competente. La sustitución, aumento o disminución se notificará personalmente al visitado;
 - c) El lugar a verificar o inspeccionar;
 - d) Los motivos, objeto y alcance de la visita;
 - e) Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y
 - f) El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad administrativa que lo emite;
- II. La visita se realizará exclusivamente en el lugar señalado en la orden;
- III. Los visitantes entregarán la orden al visitado o a su representante y si no estuvieren presentes, previo citatorio, a quien se encuentre en el lugar donde deba practicarse la diligencia;
- IV. Al iniciarse la verificación o inspección, los visitantes que en ella intervengan se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, con credencial o documento vigente con fotografía expedido por la autoridad administrativa que practica la visita o inspección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- V. La persona con quien se entienda la diligencia será requerida por los visitantes para que nombre a dos testigos que intervengan en la misma; si éstos no son nombrados o los señalados no aceptan fungir como tales, los visitantes los designarán. Los testigos podrán ser sustituidos por motivos debidamente justificados en cualquier tiempo, siguiendo las mismas reglas que para su nombramiento;
- VI. Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los visitantes el acceso al lugar de la visita, así como a poner a la vista la documentación que le sea requerida;



VII. Los visitadores harán constar en el acta que al efecto se levante, todas y cada una de las circunstancias, hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia;

VIII. La persona con quien se haya entendido la diligencia, los testigos y los visitadores firmarán el acta. Un ejemplar legible del documento se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte la validez del acta o de la diligencia practicada;

IX. Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión; y

X. El visitado, su representante o la persona con la que se haya entendido la visita, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones contenidos en el acta de la misma o bien hacer uso de ese derecho, por escrito, dentro del plazo de ocho días siguientes a la fecha en que se hubiere levantado el acta, al término del cual la autoridad administrativa emitirá la resolución procedente.

La Secretaría, según sea el caso, para la ejecución de la facultad de verificar e inspeccionar, podrá hacerse auxiliar de la fuerza pública.

Capítulo IX De las Infracciones y Sanciones

Artículo 26. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley por parte de los agentes inmobiliarios, dará lugar a las siguientes sanciones:

- I. Multa de 10 hasta de 100 veces el salario mínimo vigente en el Estado; y
- II. Cancelación de la acreditación de agente inmobiliario.

Artículo 27. Se impondrá la sanción de multa cuando el agente inmobiliario solicite extemporáneamente la renovación o la modificación de la acreditación.

Artículo 28. Procede la sanción de cancelación cuando el agente inmobiliario durante la



vigencia de su acreditación hubiera sido condenado por delitos de carácter patrimonial.

Artículo 29. Para imponer la sanción que corresponda, la Secretaría debe tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado;
- II. La gravedad de la infracción cometida;
- III. Las condiciones económicas del infractor;
- IV. La reincidencia; y
- V. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción.

Artículo 30. Las infracciones que comentan serán registradas por la Secretaría en el expediente del agente inmobiliario correspondiente.

Artículo 31. En caso de inconformidad por la aplicación de las disposiciones contenidas en esta Ley, los sujetos obligados podrán interponer el recurso de revisión de acuerdo con lo establecido por la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

Artículo 32. Independientemente de las sanciones sobre la aplicación de la presente Ley, los agentes inmobiliarios tendrán las responsabilidades y sanciones previstas en otros ordenamientos legales.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor el 1 de enero de 2016.

Artículo Segundo. El titular del Poder Ejecutivo deberá expedir el reglamento de esta Ley, en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Artículo Tercero. Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo las operaciones inmobiliarias a que se refiere esta Ley y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de agentes inmobiliarios, dentro de un plazo de seis meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar la solicitud para obtener la acreditación.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

Artículo Cuarto. La Secretaria contará con un plazo de 90 días contados a partir de su entrada en vigor, para elaborar el Código de Ética de los agentes inmobiliarios.

Palacio Legislativo, San Raymundo Jalpan, Oax, a 9 de diciembre de 2015.

ATENTAMENTE.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ

DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ
DISTRITO - VII
HEROICA CIUDAD DE HUAJUAPAN DE LEÓN